

2022097

**Ontwikkeling School- en Dorpsstraat te
Aalsmeer**

**Verslag participatietraject omwonenden en
belanghebbenden**

Mijdrecht, 25 juli 2024

*Architecten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v.
Veenweg 149, 3641 SJ Mijdrecht,
Postbus 299, 3640 AG Mijdrecht.
Tel. 0297 - 239259*

Inleiding:

In het kader van het voortraject voor een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de beoogde herontwikkeling van de percelen aan de Schoolstraat 1 t/m 5 en Dorpsstraat 20 t/m 24 te Aalsmeer is een participatietraject georganiseerd om omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de beoogde plannen.

Werkwijze participatie:

Conform aan de vooraf voorgestelde werkwijze is op woensdag 26 Juni 2024 van 19:30 tot 21:00 een informatieavond georganiseerd, waarbij omwonenden en belanghebbenden de plannen konden bekijken en hun bevindingen konden doorgeven.

Tijdens de inloopavond werd het plan toegelicht d.m.v. informatieposters, waarbij vertegenwoordigers van de vastgoed ontwikkelaar en het architectenbureau aanwezig waren om verdere vragen te beantwoorden.

Het plan wat tijdens de bijeenkomst getoond is, is het plan d.d. 24 Juni 2024, met o.a. 21 appartementen en een dubbele volume de plaats van de huidige "Halve Maen".

Alle aanwezigen kregen een reactieformulier die ter plekke ingevuld kon worden, of op een latere moment naar de ontwikkelaar gestuurd kon worden.

Aan de hand van de ontvangen reacties is het plan aangepast naar een nieuwe versie d.d. 25 Juli 2024.

Uitslag participatie:

Op deze wijze zijn 14 reacties ontvangen van directe burens en van andere omwonenden uit de omgeving.

Positieve reacties

Uit de 14 ingezamelde reacties wordt 9 keer positief gereageerd op het initiatief zonder verdere kanttekeningen. Een van de bewoners van de Helling geeft zelfs aan interesse te hebben in een van de appartementen van de ontwikkeling om er naartoe te verhuizen.

Van de overige reacties zijn er 2 negatief en 3 gematigd positief waarbij een aantal zorgen worden geuit.

Het plan wordt door vrijwel alle belanghebbende als een verbetering voor het dorpscentrum gezien, het realiseren van nieuwe woningen wordt als wenselijk beschouwd, de gekozen architectonische stijl wordt ook goed ontvangen.

Hoewel 2 reacties "negatief" zijn, wordt in een uitgebreidere uitleg gespecificeerd dat de belanghebbende niet per se negatief tegenover het plan staan, maar wel zorgen hebben over een aantal punten.

Deze punten worden hieronder uitgelicht.

Parkeren

Een veel voorkomende zorg betreft de verwachte verhoogde parkeerdruk door de ontwikkeling. Hoewel de oplossing met een combinatie van salderen van parkeerplekken in de bestaande situatie en het huren van de ontbrekende parkeerplekken in de omgeving in overleg met de gemeente is uitgewerkt, uiten deze omwonenden hun zorgen over de moeilijkheid om dichtbij hun voordeur te kunnen blijven parkeren als deze ontwikkeling zou worden gerealiseerd, gezien men het nu al regelmatig moeilijk vindt.

Wij, als initiatiefnemers, zijn van mening dat de aangeleverde en in overleg met de gemeente opgestelde berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Echter, om de omwonende tegemoet te komen, is het plan aangepast en worden er 2 appartementen minder gerealiseerd, waardoor de parkeerbehoefte ook wat lager uit zal vallen.

Privacy, inkijk in achtertuinten

Een terugkomende zorg onder de omwonende, specifiek een aantal bewoners van de Helling, betreft de schending van hun privacy door de inkijk vanuit de galerijen aan de achterkant van het volume aan de Schoolstraat en de balkons aan de achterkant van het volume aan de Dorpsstraat. Het afschermen van de galerijen en het opschuiven van de balkons verder bij de tuinen vandaan worden enkele keren genoemd als mogelijke oplossing.

Wij nemen deze zorgen mee in de verdere uitwerking van het plan en willen de bewoners tegemoet komen. In het plan is nu het volume op de plaats van het huidige restaurant aan de achterzijde aangepast waarbij alleen een volume wordt gerealiseerd op de begane grond en niet meer op de 1^e en 2^e verdieping. Het voorste deel blijft qua contour binnen de regels van het bestemmingsplan.

Door de galerijen aan de achterkant van het volume aan de Schoolstraat zo te ontwerpen dat deze enkel zal fungeren als verkeersruimte en niet als buitenruimte waar men langdurig zal verblijven, en oor het plaatsen van schermen langs de galerijen wordt de inkijk zoveel mogelijk beperkt.

Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de omwonenden.

Uitzicht en bezonning

Een aantal omwonenden noemt hun huidige uitzicht, met name op de kerk en de molen, die door de ontwikkeling geblokkeerd zou worden, evenals de avondzon door de volume aan de Schoolstraat ten Westen van de achtertuinen van de Helling.

Volgens het bestemmingsplan zouden wij met het bouwwerk strak tegen de erfgrans van de tuinen aan de Helling mogen bouwen. Wij hebben er bewust voor gekozen om dit niet te doen maar juist meer afstand te creëren om de impact te beperken.

Naar onze mening zorgen bovenstaande aanpassingen ook voor meer zonlicht en uitzicht voor de bewoners aan de helling.

Overige zorgen

Door meerdere omwonenden is de wens aangegeven om het binnenterrein van de ontwikkeling af te sluiten om de ongewenste aanwezigheid van mensen tegen te gaan. Dit punt wordt met nadruk aangekaart door de naastgelegen notarispraktijk, i.v.m. de gevoeligheid van de informatie waarmee zij werken.

Het afsluiten van het binnenterrein vinden wij een goede toevoeging en dit zullen wij verwerken in het plan. Dit komt ten gunste van de veiligheid en rust van de toekomstige bewoners.

Het onderwerp van (geluids)overlast door te plaatsen warmtepompen wordt ook een aantal keren genoemd.

De keuze van installaties hoort natuurlijk bij een latere fase. Zou er gekozen worden voor warmtepompen met een buiten unit zal deze moeten voldoen aan de geldende eisen en geen geluidsoverlast mogen veroorzaken bij de erfgrans.

Conclusie

De participatiebijeenkomst heeft de reactie van 14 belanghebbende opgeleverd.

Over het algemeen wordt er positief gereageerd op de beoogde ontwikkeling, echter wekken een aantal aspecten zorgen bij een aantal omwonende, met name de toenemende parkeerdruk en twijfels over de aangedragen oplossing, en het verlies van privacy in de achtertuinen van de woningen op de Helling.

De zorgen uit de ontvangen reacties zijn meegenomen in een aangepaste plan, die met dit verslag wordt ingediend. In dit nieuwe plan worden 19 woningen gerealiseerd in plaats van 21. Er worden minder vierkante meters gerealiseerd om het volume op de plaats van de Halve Maen compacter te maken en op deze manier de omwonende tegemoet te komen.